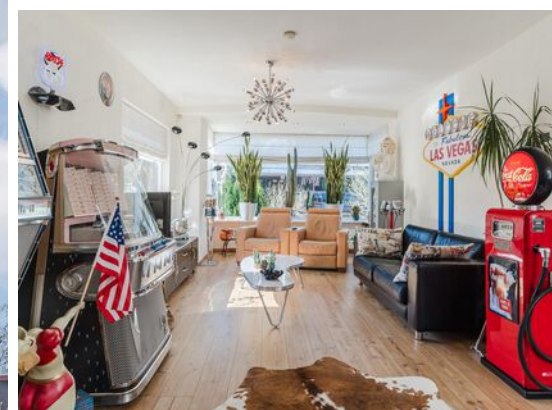




Waardakker 9



109 m² woonoppervlakte



3 fijne slaapkamers



294 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1960



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  vanliessummakelaars

www.vanliessummakelaars.nl

• 6 kamers • 3 slaapkamers • 3 bergingen • Energielabel B •

Soort woning

Eengezinswoning

Bouwjaar

1960

Woonoppervlakte

109 m²

Inhoud

408 m³

Verwarming

c.v.-ketel

Isolatie

**Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

Tuinligging

noordoost

Parkeergelegenheid

**Eigen terrein, Openbaar
parkeren**

Berging

3 stenen bergingen



Kennismaken

Ruime hoekwoning met garage, uitbouw én dakopbouw in Breda Zuid!

Deze verrassend ruime woning beschikt over drie slaapkamers, een lichte uitbouw met lichtstraat, een leefruimte én een dakopbouw. Daarnaast is er een garage, eigen oprit, tuinkamer en maar liefst drie bergingen.

De tuin biedt volop privacy en is bereikbaar middels een achterom. Goed onderhouden, voorzien van zonnepanelen en recent nageïsoleerd.

Gelegen in een rustige woonstraat met alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.



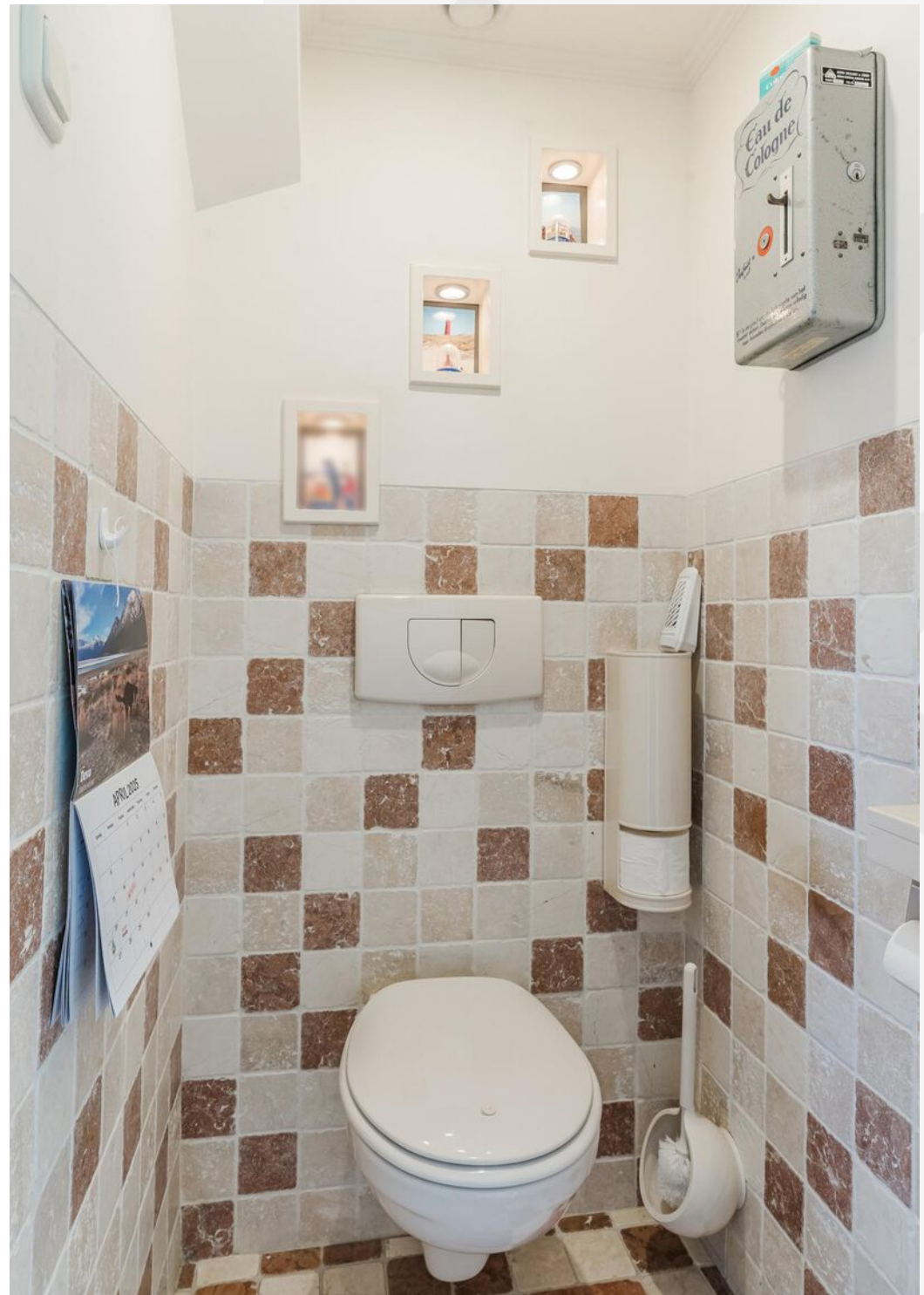
**Andrew
van Liessum**

Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





Binnenkomst via de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast en toiletruimte voorzien van een wandcloset. De ruime Z-vormige woonkamer is uitgebouwd aan de achterzijde en beschikt over een oppervlakte van circa 42 m².





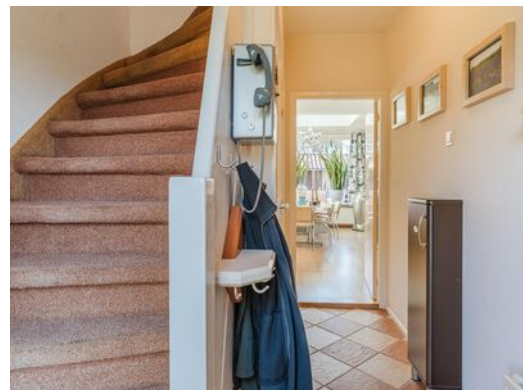


Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, ingericht met een hoekopgestelde inbouwkeuken. Deze is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.





Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers.

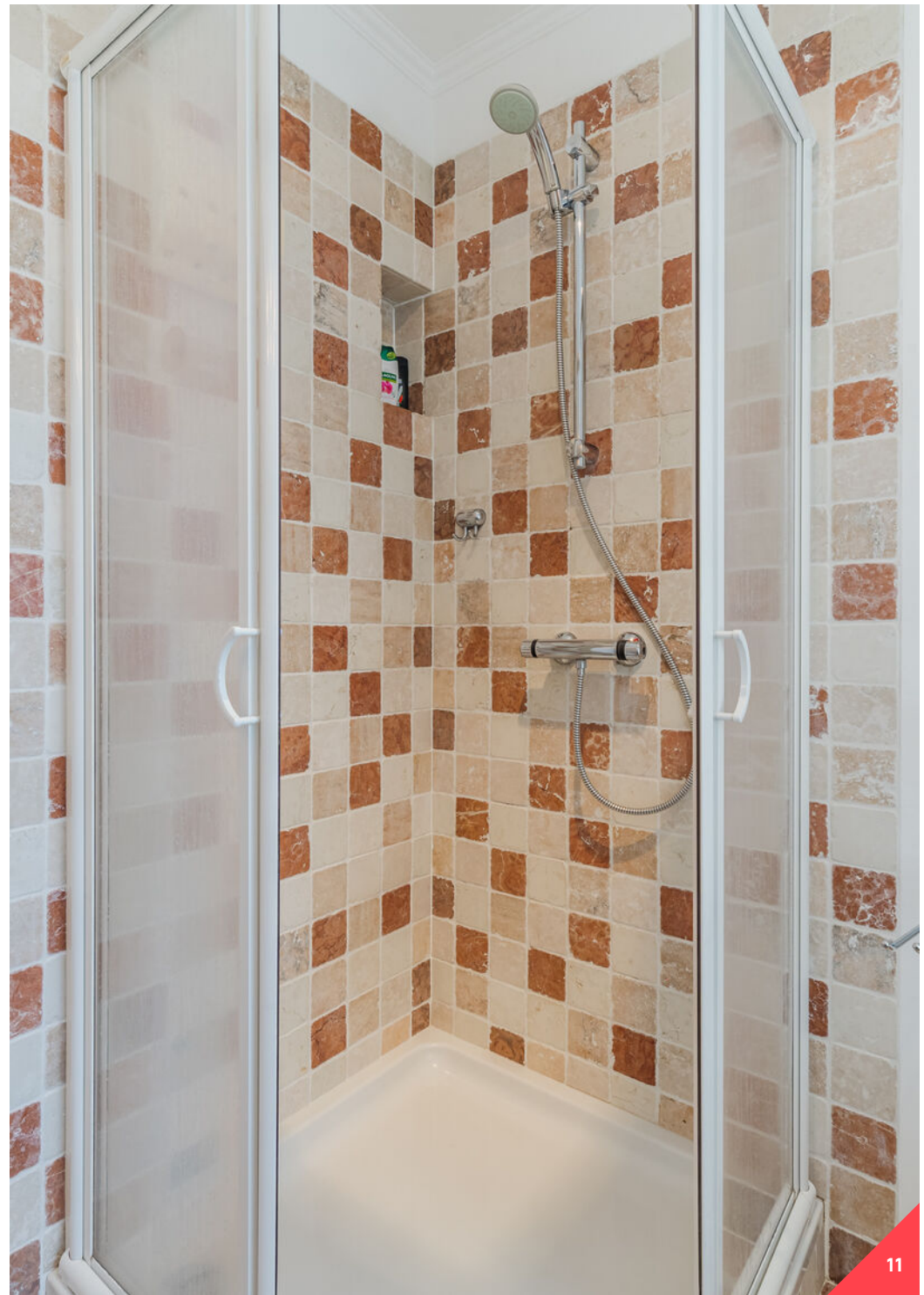






De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.







Dankzij de dakopbouw is ook de tweede verdieping volwaardig bruikbaar. Hier bevindt zich een voorzolder, die momenteel in gebruik is als werkruimte, en een extra slaapkamer. De aanwezigheid van daglicht maakt ook deze etage aangenaam in gebruik.





De woning staat op één perceel en op het naastgelegen perceel is een vrijstaande garage (1993) gebouwd, met daarnaast een overkapping die nu is ingericht als tuinkamer. Achter in de tuin staan nog drie praktische bergingen. Zowel het dak van de garage als van de uitbouw is in 2018 vervangen, geïsoleerd en afgewerkt met EPDM dakbedekking.





De achtertuin is met een diepte van ca. 7,35 meter en een breedte van ca. 7,68 meter (exclusief de tuinkamer) royaal en goed ingedeeld. De tuin is onderhoudsarm aangelegd. De tuinkamer is een fijne plek om in alle seizoenen te ontspannen, maar kan eenvoudig worden teruggebracht tot een veranda. De tuin is via een achterom bereikbaar.

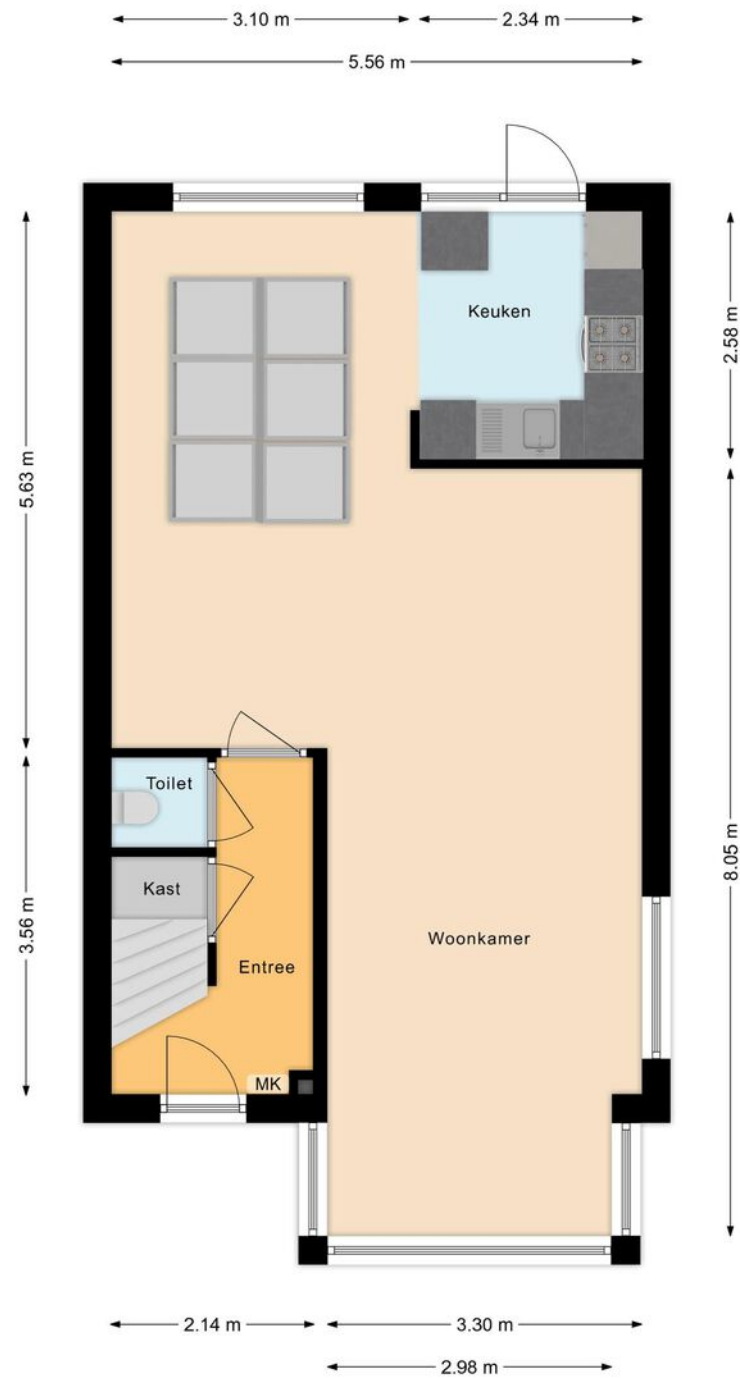


Situatie



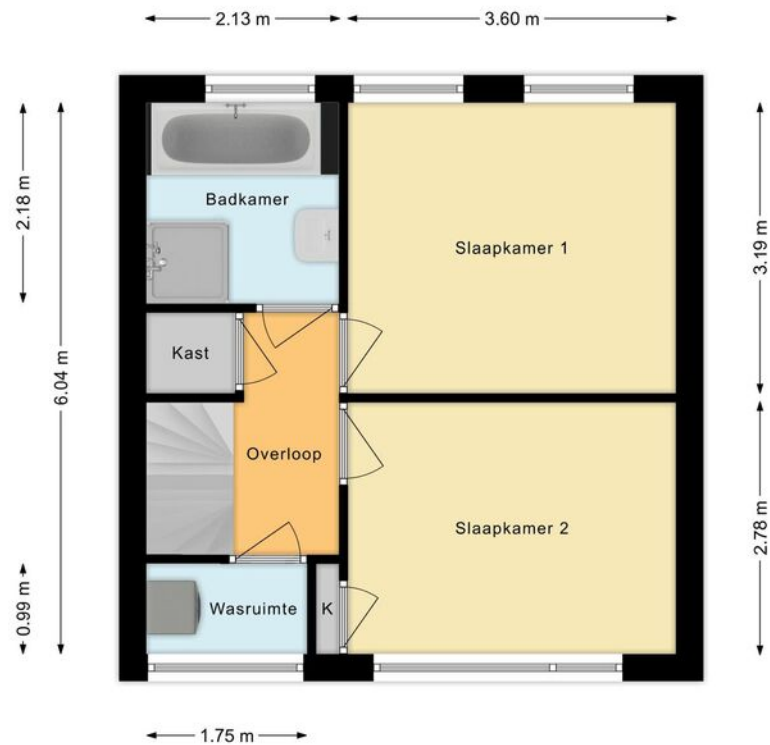
Plattegrond

Begane grond

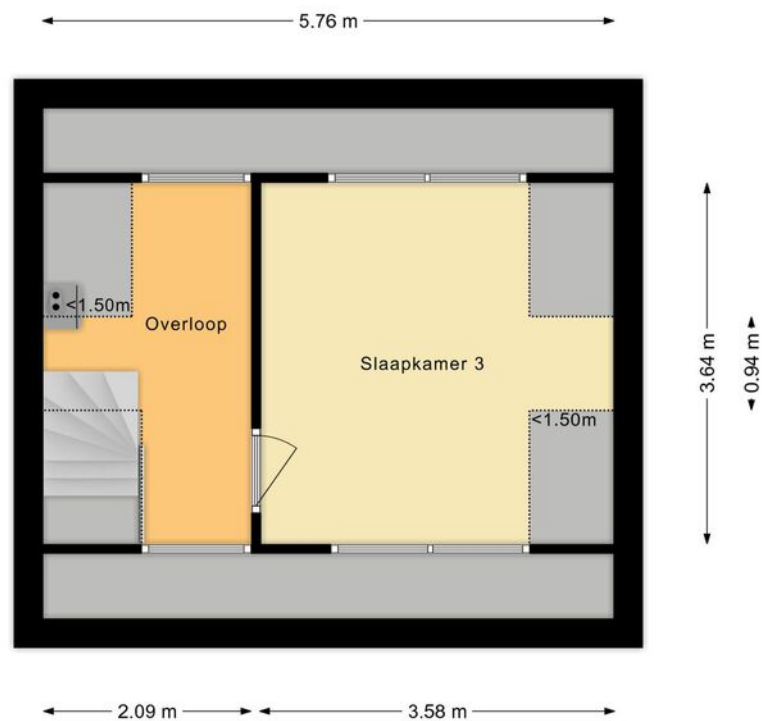


Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond



Zolderverdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Gordijnen en roede bij eethoek, achter beneden		■	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
- laminaat woonkamer		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Lantaarnpaal achtertuin		■	
Tuin - Bebouwing			
(Keuken) Kasten, werkbanken in schuur en garage	■		

Ligging en omgeving

Deze hoekwoning ligt in een rustige woonstraat in wijk "Blauwe Kei" in Breda Zuid. Op loop- of fietsafstand vind je scholen, winkels (Valkeniersplein en of De Burcht), sportverenigingen en openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de uitvalswegen (A16 en A27) snel bereikbaar, net als het bruisende stadscentrum van Breda.



Kadastrale kaart



Over de stad Breda

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum en staat bekend om haar prachtige binnenstad en bourgondische levensstijl. Wonen in de historische Nassaustad betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide. De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. Elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter.



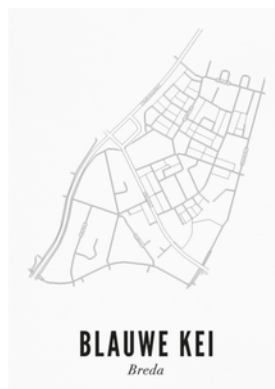


De wijk Blauwe Kei

De wijk Blauwe Kei ligt in het zuidoosten van ons mooie Breda en kent diverse bebouwingen/ stijlen, van groot tot klein en van een huis tot een appartement. Dat brengt ook een diversiteit in bewoners met zich mee. De wijk heeft voornamelijk typische & rationele eengezinswoningen uit de jaren '50-'70, waar ook grotendeels gezinnen in wonen.



KEI GOED



Deze wijk is genoemd naar de nog steeds bestaande boerderij 'De Blauwe Kei'

This image shows a full-page view of a document template. It consists of a white background with horizontal gray lines for writing. On the right side, there is a light gray vertical band. Within this band, the letters 'V' and 'E' are printed in a very light, large font, oriented vertically. In the bottom-left corner, there is a small red triangular graphic element.

Maak kennis met team Van Liessum!

Met ons enthousiaste team helpen wij bij het aan- en verkopen van uw woning! Doordat wij weten wat er in ons werkgebied leeft en speelt kunnen wij een persoonlijk en objectief advies

geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dan kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



**Andrew
van Liessum**

Makelaar

- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



**Caroline
Berings**

**Commercieel
medewerker**

- 076 76 31 000
- caroline@vanliessummakelaars.nl

Volgt u ons al op Facebook en Instagram?

Scan de codes hieronder met uw mobiel (of klik) om direct naar ons profiel te gaan.



[/Vanliessummakelaars](#)



[/Vanliessummakelaars](#)

076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

www.vanliessummakelaars.nl

Beoordelingen



Onze klanten beoordelen
ons met een gemiddelde
van een: **9,1**



En dit is wat
ze zeggen!

"Goed en prettig contact, traject vanaf kennismaking tot aan verkoop verliep soepel. Klantvriendelijk!"

8,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2022

"Bij het vinden van een woning kwamen we Van Liessum makelaars regelmatig tegen als makelaar. Dus hadden geen twijfel bij het kiezen van een makelaar toen we onze woning gingen verkopen. Moeten we ooit nog gaan verhuizen, dan zouden we weer geijk voor Van Liessum gaan!"

10,0!

Een Funda gebruiker, 12 december 2022

"Prima verlopen, plezierige ontmoeting c.q. introductiegesprek en daarna snelle en adequate services. Bij vragen direct antwoord gekregen en alle afspraken zijn keurig nagekomen. Bezichtigingen waren goed geregeld, top! Zeker aan te bevelen voor de verkoop van een woning en juiste contacten voor een prima fotosessie."

8,5!

Een funda gebruiker, 8 juni 2021

"Van Liessum makelaar Andrew heeft ons huis heel goed verkocht en boven onze verwachting de uiterste prijs er weten uit te halen. We zijn zeer tevreden over het verkooptraject van A tot Z. Hij is deskundig en geduldig waarbij je als klant centraal staat. Hij weet heel veel van de huizenmarkt, is altijd bereikbaar en voor hulp en vragen staat hij altijd voor je klaar. Ik beveel hem dan ook van harte aan iedereen en zou zo weer kiezen voor hem."

10,0!

Een funda gebruiker, 17 mei 2021

"Heel erg tevreden over Van Liessum makelaars voor zowel de verkoop van onze huidige woning, als de aankoop van onze toekomstige woning! Zeer fijne samenwerking met korte lijntjes gedurende beide trajecten!"

10,0!

Een funda gebruiker, 5 mei 2021

"Professionele verkoop met plan van aanpak waardoor we snel onze woning hebben verkocht voor een hele goede prijs."

9,0!

Een funda gebruiker, 7 juni 2021

U bent nog slechts
één stap verwijderd
van de beste prijs
voor uw woning!

Puur nieuwsgierig?

Doe de zelfscan! (waarde kan afwijken)



Scan deze code met de camera van uw telefoon (of klik), klik op "hier" en start de zelfscan!

Écht verkopen?

Verkoop per opbod, traditioneel onderhandelen of een stille verkoop? Samen met u bepalen wij de beste strategie om het maximale uit uw bezit te halen! Wenst u een gratis en persoonlijk advies, met of zonder concrete verkoopplannen? **Bel of stuur ons een e-mail!**



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl